

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15318** *Resolución de 11 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Meco, por la que se suspende la práctica de anotación preventiva de un expediente de restablecimiento de legalidad urbanística.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Luis Sanz Carlavilla, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Meco, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Meco, doña Alicia Solesio Jofre de Villegas, por la que suspende la práctica de anotación preventiva de un expediente de restablecimiento de legalidad urbanística.

#### Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Meco notificación de decreto de la Alcaldía expedido por el Ayuntamiento de Meco, a los efectos de proceder a la constatación registral del expediente número 6289/2023 relativo a la restauración de la legalidad urbanística en relación con la finca número 12.670 de Meco.

La citada finca consta inscrita a favor de la mercantil «Artes Gráficas San Nicolás, S.L.», sin que constase en el documento presentado la acreditación de la notificación del expediente a dicho titular. Advertida tal circunstancia al presentante, se remitió por el mismo a través de correo electrónico con fecha 23 de febrero de 2024 «justificante de rechazo de notificación electrónica por comparecencia en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Meco», sin que resultase la fehaciencia de tal documento, pues no constaba la preceptiva firma ni contenía código seguro de verificación alguno que permitiera verificar su autenticidad, así como una captura de imagen de su aplicación informática mediante la cual se pretendía acreditar ante el Registro que se había efectuado la oportuna notificación a «Artes Gráficas San Nicolás, S.L.».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Meco, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Meco, a fecha de la firma, en vista a los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho siguientes:

#### Antecedentes de hecho

I. El pasado día 14/02/2024 se presentó en este Registro –Asiento 771 del Diario 242– notificación del Decreto de la Alcaldía de Ayuntamiento de Meco, número 2.376/2023 de 16 de noviembre, sobre anotación preventiva por infracción urbanística.

#### Fundamentos de Derecho

I. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca a que se refiere el documento,

en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento.

I [sic]. El pasado día 14 de febrero de 2024 se presentó en este Registro – Asiento 771 del Diario 242 notificación expedida por la Secretaria del Ayuntamiento de Meco, a los efectos de proceder a la constatación registral del expediente número 6289/2023 relativo a la restauración de la legalidad urbanística en relación a la finca 12.670 de Meco.

II. La citada finca consta inscrita a favor de la mercantil Artes Gráficas San Nicolás, S.L. No consta de la documentación presentada la notificación del expediente a dicho titular. Se acompaña “Jusificante de rechazo de notificación electrónica por comparecencia en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Meco sin que conste la fehaciencia de tal documento, pues no resulta del mismo la preceptiva firma.

#### Fundamentos de Derecho [sic]

I. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la citada finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento.

II. Es necesario acreditar que han sido notificados del procedimiento los titulares de la finca.

Por la propia naturaleza de la anotación preventiva solicitada, es necesario, en definitiva, acreditar que el acuerdo se ha notificado a todos los titulares registrales dominicales de la finca, por aplicación del artículo 57.2 del R.D 1093/1997 de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone, en cuanto es de aplicación al presente supuesto que no podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento

El principio de tracto sucesivo instaurado en el art. 20 de la L.H., corolario y garante de la prohibición de indefensión ante los tribunales reconocida en el art. 24 de nuestra Carta Magna, impone que ningún asiento del registro puede ser objeto de alteración, modificación o cancelación sin la intervención de su titular registral, ya sea por vía voluntaria o forzosa.

La necesidad de la citada notificación es una exigencia derivada del principio constitucional de seguridad jurídica y del derecho a la tutela judicial efectiva. La anotación preventiva, en definitiva, provoca por sí una situación de incertidumbre que afecta a la titularidad inscrita, circunstancia que exige la participación activa de su titular para verificar si la actuación, en este caso por parte de la Administración, es o no adecuada.

En definitiva: el requerimiento es trámite esencial a través del cual se garantiza la efectiva intervención de aquellos contra los que se dirige el expediente en el procedimiento contra los mismos seguido.

Pueden verse también los artículos 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como 65.c) y 67.2 del R.D Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Con arreglo a lo anterior, la registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento por los defectos señalados. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

La vigencia del asiento de presentación de este título queda prorrogada en virtud de la presente. El plazo de prórroga por sesenta días se computará desde la fecha de la recepción de la última de las notificaciones del presente acuerdo de calificación conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación puede (...)

Meco La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alicia Solesio Jofre de Villegas registrador/a de Registro Propiedad de Meco a día cuatro de marzo del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Luis Sanz Carlavilla, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Meco, interpuso recurso el día 25 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Considerando la calificación negativa de inscripción de anotación preventiva con numero de entrada 604 y numero de documento 2023/006289 del Registro de la Propiedad de Meco por no acreditarse la notificación.

#### Antecedentes de hecho

Primero. Considerando que con fecha 16 de enero de 2023 mediante Resolución de Alcaldía 2376/2023 se inicia expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y se resuelve sobre práctica de nota al margen por parte del registrador.

Segundo. Considerando el rechazo de la notificación de fecha 27 de noviembre de 2023.

Tercero. Considerando que con fecha 14 de febrero y número de Registro de Salida 714/2024 se remite al Registro para su anotación preventiva, dándosele en el Registro de la Propiedad de Meco asiento 771 del Diario 242

Cuarto. Considerando que con fecha 5 de marzo de 2023 y número de Registro de Entrada 2294/2024 se resuelve por el Registro de la Propiedad de Meco se califica negativa la inscripción la inscripción no por quedar acreditado que los titulares han sido notificados.

Cuarto. Considerando el Informe de Secretaría 91/2024, de 4 de abril.

#### Fundamentos de Derecho

Primero. Normativa aplicable:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo. Analizando los motivos de rechazo de la calificación y de conformidad con lo recogido en el informe de Secretaría

En relación con el rechazo de la calificación por no quedar acreditado que han sido notificados del procedimiento los titulares, de conformidad con el artículo 14.2. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública están obligados a relacionarse a través de medios electrónicos las personas jurídicas, siendo por tanto Artes Gráficas San Nicolás, S.L. titular del bien en el que se pretende realizar anotación preventiva.

El artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regula la práctica de la notificación telemática de la siguiente forma "Las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido.

Quando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido." Consta en el expediente notificación y justificante de rechazo tras diez días si acceder a la misma por parte de Artes Gráficas San Nicolás, S.L.

De conformidad con el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común se dará por efectuado el trámite de notificación y se seguirá con el procedimiento.

Por lo tanto y en aplicación de lo aquí recogido el titular ha sido rechazada, dándose a Artes Gráficas San Nicolás, S.L. por notificado».

#### IV

La registradora de la propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 248.2 de la Ley Hipotecaria (en su redacción vigente al tiempo de la calificación); 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 65.1.c), 66 y 67.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 14.2, 41.5 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 193 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 99 y 420 del Reglamento Hipotecario; 57 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de abril de 2017, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de enero de 2021 y 23 de mayo de 2022.

1. En el presente expediente se plantea la práctica de una anotación preventiva de un expediente de protección de legalidad urbanística en el que concurren las siguientes circunstancias:

La finca a la que se refiere consta inscrita a favor de una mercantil sin que conste en el documento presentado la acreditación de la notificación del expediente a dicho titular.

Advertida tal circunstancia al presentante por la registradora, se remite por el mismo a través de correo electrónico con fecha 23 de febrero de 2024 «justificante de rechazo de notificación electrónica por comparecencia en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Meco», sin que resulte la preceptiva firma ni contenga código alguno que permita verificar su autenticidad, así como una captura de imagen de su aplicación informática mediante la cual se pretende acreditar ante este Registro que se ha efectuado la oportuna notificación al titular registral.

La registradora suspende la práctica del asiento por no constar de la documentación presentada la notificación del expediente al titular registral, ya que el justificante remitido por correo electrónico carece de fehaciencia y no resulta del mismo la preceptiva firma.

El recurrente considera acreditada la notificación puesto que cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido, y consta en el expediente notificación y justificante de rechazo tras diez días sin acceder a la misma por parte del titular. Por lo tanto, el titular debe considerarse legalmente por notificado.

2. Pasando a examinar el objeto del presente expediente, respecto de la presentación de documentos por correo electrónico, debe partirse de lo dispuesto en el artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria (en su redacción vigente al tiempo de la calificación) que establecía «para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado». Y en su número 3 que «si el título se hubiera presentado telemáticamente, (...) el sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título».

Y, en particular, el artículo 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001 (también en su redacción vigente a la fecha de calificación) disponía que «en el caso de documentos administrativos, la Administración Pública que pretenda inscribir aquéllos deberá utilizar técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias. En cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente».

Tras la Ley 11/2023, de 8 de mayo, vigente desde el 9 de mayo de 2024, estas reglas se han visto reforzadas si cabe en el marco de la llevanza electrónica integral del Registro de la Propiedad –vid. artículos 251.2 y 252.2 de la Ley Hipotecaria–.

Por tanto, la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el citado artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

Todo ello sin perjuicio de que la negativa a admitir la presentación del documento por esta vía deba ponerse en conocimiento del presentante a efectos de no causar indefensión y poder ejercitar los recursos oportunos.

3. En el caso del presente expediente, no se discute la posibilidad de entender efectuada una notificación administrativa conforme a lo dispuesto en el artículo 43.2, párrafo segundo, en relación con el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como parece entender el recurrente, sino el medio por el que se pretende acreditar el rechazo a la notificación electrónica y por tanto su efectividad.

Como se ha argumentado en el fundamento anterior resulta incompatible con la normativa reguladora del procedimiento registral el reconocer cualquier efecto jurídico a cualquier tipo de documento presentado a través de una cuenta de correo electrónico, aun siendo la corporativa del Registro o la propia del registrador, por lo que debe confirmarse la calificación de la registradora.

En el presente expediente el defecto presenta una fácil subsanación mediante la presentación por el cauce legal oportuno del documento administrativo complementario en el que se haga constar que el titular registral ha sido debidamente notificado conforme a la normativa aplicable, cuestión que no se discute en el presente recurso sino la forma de su acreditación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.